PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Calgary

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

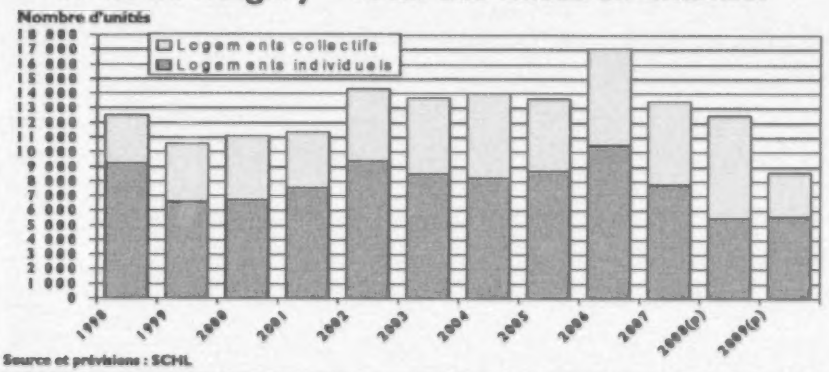
Marché du neuf

L'activité, en essor dans le segment des collectifs, fléchit du côté des maisons individuelles

Les grandes tours d'appartements en copropriété se multiplient à vue d'œil dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary. De ce fait, dans le segment des collectifs, le marché du neuf a entamé l'année à un rythme sans précédent pour un premier trimestre. Fin mars, il y avait plus de 5 400 logements collectifs en attente d'être mis en chantier (c.-à-d. qui faisaient l'objet d'un permis de construire, mais dont les fondations n'avaient pas encore été coulées). Compte tenu de l'intensification vraisemblable de la construction de logements collectifs, la SCHL a révisé ses prévisions à la hausse pour ce segment du marché : elle estime désormais que la production devrait y atteindre 7 000 unités, un niveau supérieur de 22 % à celui de 2007.

Figure 1

RMR de Calgary – Total des mises en chantier



Source et prévisions : SCHL

Table des matières

1-3 Marché du neuf
En 2008, l'activité, en essor dans le segment des collectifs, fléchit du côté des maisons individuelles.

4-5 Marché de la revente
Il est favorable aux acheteurs, car les inscriptions s'accroissent vite. La progression des prix sera modeste en regard de son évolution passée.

5-6 Marché locatif
Les locataires ont plus de choix.

6-8 Survol de l'économie
Le taux de chômage reste bas, mais le solde migratoire diminue.

8 Taux Hypothécaires

9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

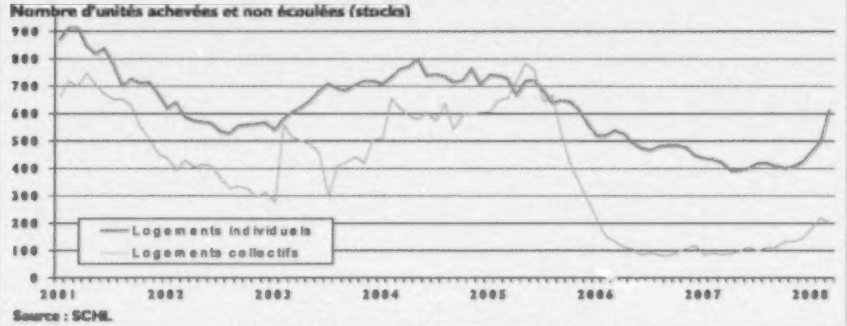
Alors même que l'activité s'accélérera cette année dans le segment des collectifs, elle sera modérée du côté des maisons individuelles en raison de la réorientation du marché en faveur des acheteurs. En 2008, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait fléchir de 29 % par rapport à l'année précédente, pour s'établir à 5 500. En tout, il devrait se commencer 12 500 logements cette année, soit 7 % de moins qu'en 2007. Selon les prévisions, le volume de production devrait accuser une autre baisse de 31 % en 2009 et descendre à 8 600 unités, la principale raison étant que l'effervescence observée cette année du côté des collectifs appellera un ralentissement de l'activité dans ce segment du marché en 2009.

En 2008, la construction résidentielle continuera de subir les effets de la forte concurrence que le marché de la revente oppose au marché du neuf. La demande de logements neufs sera aussi réduite en raison du repli du solde migratoire et de la réaction des acheteurs à la récente escalade des prix. Les constructeurs réagiront pour leur part au gonflement des stocks en bâtissant moins de logements sans commande. D'ici 2009, lorsque les prix se seront stabilisés et qu'un meilleur équilibre devrait être rétabli entre l'offre et la demande, on peut s'attendre à ce que la confiance des consommateurs et l'abordabilité s'améliorent, ce qui devrait relancer les ventes d'habitations neuves. On prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles remonteront légèrement en 2009 et se chiffreront à 5 600.

Figure 2

RMR de Calgary – Stocks de logements

En hausse par rapport à l'an dernier



Source : SCHL

Le marché des logements collectifs fait face à un plus grand degré d'incertitude. Dans la conjoncture actuelle, favorable aux acheteurs, le rythme très animé des mises en chantier de collectifs est venu enrichir l'offre sur un marché déjà bien approvisionné. Le retour à un meilleur équilibre sur le marché des copropriétés nécessitera soit une hausse considérable de la demande, à laquelle il ne faut pas s'attendre, soit une gestion judicieuse de l'offre, sans quoi il résultera de l'ajustement des prix. Si le rythme élevé de l'activité dans le segment des collectifs se poursuit en 2008, tel que prévu, le marché ne s'ajustera pas au développement de l'offre avant 2009. La SCHL prévoit que le nombre de mises en chantier de logements collectifs passe de 7 000, en 2008, à 3 000, en 2009, ce qui représente une baisse de 57 %. Malgré le repli de l'activité en 2009, le niveau de production de logements collectifs demeurera élevé durant les deux années à l'étude, car les mises en chantier annuelles devraient se chiffrer en moyenne à 5 000.

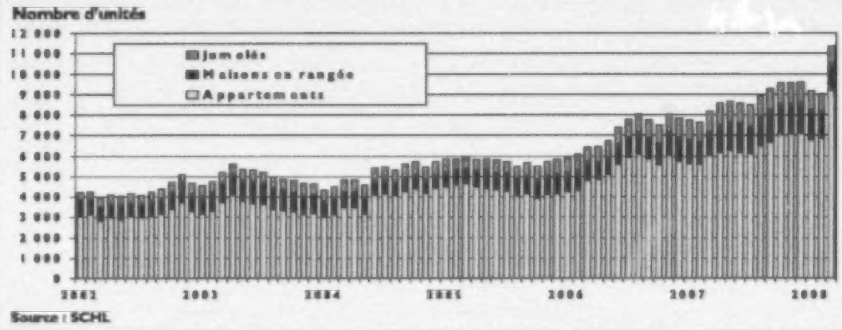
La frénésie de la construction de collectifs en 2008 s'atténuera en 2009

Le niveau élevé des mises en chantier d'habitations cette année est principalement dû à la montée en flèche du nombre d'unités commencées dans de grandes tours d'appartements en copropriété. La production de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) a atteint 3 589 unités à la fin mars : il s'agit là d'un record pour un premier trimestre et d'un niveau supérieur de 240 % à celui enregistré à la même période en 2007. Les 3 130 appartements mis en chantier au cours du premier trimestre de 2008 équivalent déjà à 93 % de la performance annuelle observée en 2007 (3 366), ce qui s'explique surtout par la multiplication des grands ensembles d'habitation en copropriété à tours multiples. En ce qui concerne les autres composantes du segment des collectifs, à savoir les jumelés et les maisons en rangée, l'activité a décéléré de 17 % et de 16 %,

Figure 3

RMR de Calgary – Logements collectifs en construction

En hausse de 39 % en glissement annuel, leur niveau atteint 11 370 en mars



Source : SCHL

respectivement, par comparaison au premier trimestre de 2007.

Le volume très important d'appartements en copropriété commencés depuis le début de l'année a propulsé le nombre de logements collectifs en construction à 11 370 en mars, un niveau record qui marque une hausse de 39 % en glissement annuel. Compte tenu de la poussée attendue des mises en chantier dans ce segment du marché en 2008, l'offre de collectifs devrait culminer cette année avant de se replier, à mesure que les achèvements augmenteront. La quantité de collectifs en chantier demeurera élevée en 2009, car bon nombre des grandes tours d'appartements en copropriété dont la construction a démarré en 2008 ne seront pas achevées avant deux ans environ.

Au premier trimestre de 2008, il s'est achevé 1 829 unités et il s'en est écoulé 1 709. Les logements collectifs achevés et non écoulés au 31 mars incluaient 120 jumelés, 16 maisons en rangée et 65 appartements. Les logements collectifs en stock se sont chiffrés en moyenne à plus de 200, volume qui est près du double de celui observé au premier trimestre de 2007. Vu le nombre record d'unités en construction et la conjoncture du marché, favorable aux acheteurs, on peut s'attendre à ce que les stocks grimpent en 2008 et qu'ils demeurent élevés en 2009, voire même qu'ils culminent après la période prévisionnelle, en 2010.

Les mises en chantier de maisons individuelles régressent

La construction résidentielle continue de subir les effets de la forte concurrence que le marché de la revente oppose au marché du neuf, de l'escalade des prix observée au cours des dernières années et du repli du solde migratoire. Le gonflement des stocks est aussi l'un des facteurs qui contribue à la baisse de la production. À l'issue du premier trimestre, le total des mises en chantier de maisons individuelles s'est établi à 1 067; il accuse un recul de presque 38 % par rapport à la même période en 2007.

L'affaiblissement de l'activité dans le segment des maisons individuelles cette année a ralenti la construction résidentielle. Fin mars, on comptait 3 888 maisons individuelles en chantier, soit 37 % de moins que douze mois auparavant. Le rythme de l'activité est ainsi redescendu à niveau correspondant à peu près à la production mensuelle moyenne observée en 2005. En mars, il s'est achevé 729 maisons individuelles et il s'en est écoulé 614. En conséquence, les stocks ont augmenté de 115 unités, pour s'établir à 613 logements achevés et non écoulés, un chiffre en hausse de 46 % en glissement annuel. Ces stocks de 613 logements incluaient 371 maisons témoins et 242 maisons construites sans commande, ces dernières se hissant ainsi à un niveau inégalé depuis mai 2005. Le ralentissement des ventes sur le marché du neuf, l'augmentation des stocks, la concurrence du marché de la revente et l'instabilité des prix ont incité les constructeurs à réduire leur production. La diminution des mises en chantier en 2008 devrait être garante d'une gestion appropriée des stocks et ouvrir la voie à une certaine reprise de la construction en 2009.

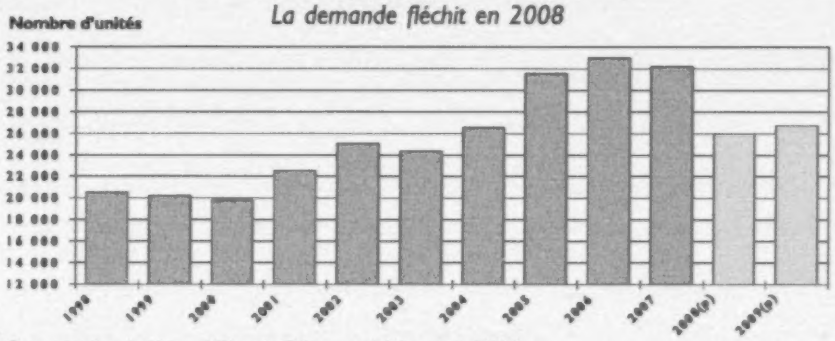
Dans la RMR de Calgary, le prix moyen des maisons individuelles écoulées en mars s'est accru de près de 33 % par rapport à mars 2007, pour atteindre 561 659 $. Bien que cette moyenne reflète les prix des maisons neuves écoulées en mars, il convient de noter que ceux-ci ont vraisemblablement été négociés avant le début de la construction des maisons en question, et qu'ils reflètent donc des pressions haussières qui ne s'exercent plus à l'heure actuelle. Il y a douze mois,

l'Indice des prix des logements neufs affichait pour Calgary des gains de 38 % en glissement annuel, mais cette tendance à la hausse a considérablement régressé depuis. Aujourd'hui, les prix du neuf subissent des pressions intenses en raison de l'affaiblissement de la demande, de l'accroissement des stocks et de l'énorme concurrence du marché de la revente. D'ici la fin de l'année, en tenant compte des incitatifs financiers offerts par les constructeurs, les maisons individuelles neuves devraient se vendre en moyenne 550 000 $, soit presque 16 % plus cher que leur prix moyen de 474 512 $ enregistré en 2007. En 2009, lorsque le marché aura gagné en équilibre, la progression des prix sera inférieure à 10 % et le prix moyen des maisons individuelles écoulées se fixera à 564 000 $.

Figure 4

RMR de Calgary – Ventes S.I.A.®

La demande fléchit en 2008



Sources : chambre immobilière de Calgary, prévisions de la SCHL

Marché de la revente

Le marché favorise les acheteurs, car les inscriptions poursuivent leur ascension

Au premier trimestre de 2008, le marché de la revente a été résolument favorable aux acheteurs. La liste des inscriptions courantes est devenue plus longue que jamais, tandis que la demande a diminué de plus d'un tiers. Fin mars, le nombre total de ventes S.I.A.® dans la RMR de Calgary s'est établi à 6 354, ce qui est inférieur de 36 % à celui enregistré au premier trimestre de 2007.

Les ventes de maisons individuelles et de copropriétés sont en baisse en 2008 par rapport à 2007. Depuis le début de l'année, le volume des transactions accuse un repli en glissement annuel de 31 % du côté des maisons individuelles et de 47,5 % du côté des copropriétés. La diminution du solde migratoire a réduit la demande, tout comme l'évolution des prix de l'immobilier. D'août à décembre, les prix de revente moyens ont évolué à la baisse, leur tendance n'étant redevenue ascendante qu'à partir de janvier 2008. Vu qu'en mars, les prix étaient toujours inférieurs au sommet qu'ils avaient atteint en juillet 2007, il n'est plus guère possible de réaliser des gains moyennant des transactions spéculatives. La demande des spéculateurs, qui a tant joué sur le marché de l'existant de Calgary en 2006 et durant la première moitié de 2007, s'est essentiellement tarie.

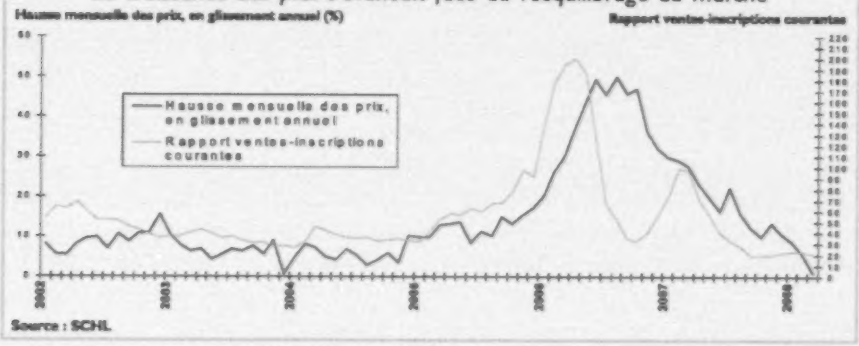
L'augmentation de l'offre et la réduction des prix intervenues dernièrement ont éliminé toute précipitation chez les acheteurs potentiels, ce qui a allongé la durée requise pour vendre un logement et retardé les transactions. Au total, un nombre sans précédent de 11 350 logements étaient inscrits sur le marché de la revente de Calgary en mars 2008, soit 180 % de plus que douze mois auparavant. Les nouvelles inscriptions se sont accrues de près de 30 % au premier trimestre en glissement annuel, les propriétaires qui ont fait l'acquisition d'une nouvelle habitation mettant leur logement existant en vente à l'approche de leur date de prise de possession. Comme la progression des prix s'est essoufflée, les personnes qui avaient fait des achats spéculatifs cherchent elles aussi à se défaire de leurs propriétés. Le rapide gonflement de l'offre et la baisse de la demande ont porté le nombre des inscriptions courantes à leur niveau record actuel.

Le déséquilibre entre l'offre et la demande fait planer l'insécurité et entraîne une réévaluation des biens immobiliers. Dans la RMR de Calgary, la valeur moyenne des transactions conclues sur le marché de la revente en mars 2008, toutes catégories de logements confondues, s'est établie à

Figure 5

RMR de Calgary – Indicateurs du marché de la revente

La croissance des prix s'évanouit face au rééquilibrage du marché



Source : SCHL

419 396 $, soit à un niveau supérieur de moins de 1 % à celui de mars 2007. Il convient de noter que le prix moyen relevé en mars 2008 était en baisse par rapport aux prix moyens observés entre avril et août 2007. De ce fait, l'évolution des prix mensuels d'une année à l'autre sera sans doute négative dans les mois à venir. Au premier trimestre de 2008, le prix de revente moyen s'est élevé à 414 838 $, réalisant un gain de 4,4 % en glissement annuel; d'ici la fin de l'année, il devrait atteindre 429 000 $, améliorant son niveau de fin 2007 d'à peine 3,6 %. Une fois que les inscriptions commenceront à diminuer, en 2009, le marché de la revente devrait cesser de favoriser les acheteurs et redevenir plus équilibré. Néanmoins, les prix ne progresseront que peu en 2009. L'an prochain, le prix de revente moyen devrait gagner 4,9 % en comparaison de cette année et s'établir à 450 000 $.

Il convient aussi de noter qu'une partie des gains mis en lumière par l'évolution du prix de revente moyen est attribuable au nombre croissant de maisons individuelles mises en marché par rapport aux copropriétés, dont le coût est moindre. Au premier trimestre de 2007, 69,6 % des habitations vendues sur le marché de l'existant étaient des maisons individuelles; au premier trimestre de 2008, la proportion est passée à 75 %.

Les maisons individuelles qui ont changé de mains dans la RMR de Calgary en mars 2008 se sont vendues en moyenne 452 746 $, autrement dit 1,7 % moins cher qu'en mars 2007, où leur prix moyen était de 460 424 $. Parallèlement, le prix moyen des copropriétés en mars 2008, soit 312 620 $, a augmenté de 1,4 % en glissement annuel, mais il demeure en dessous du sommet de 332 237 $ atteint en mai 2007.

Les perspectives pour l'année sont que le marché devrait continuer de favoriser les acheteurs, jusqu'à ce que l'offre soit ramenée à un niveau qui cadre mieux avec la demande. L'année sera particulièrement éprouvante pour les intervenants du secteur de l'habitation, car le marché est devenu très concurrentiel. Les ventes comptabilisées par le Service inter-agences® (S.I.A.®) dans la RMR de Calgary, qui étaient au nombre de 32 177 en 2007, devraient régresser de 19 % en 2008 et se limiter à 26 000. À mesure que le marché se rapprochera de son point d'équilibre, en 2009, les ventes devraient rebondir légèrement, car la stabilité des prix redonnera confiance aux acheteurs potentiels et rendra les logements plus abordables. Il est prévu que 26 750 habitations changent de mains par l'entremise du S.I.A.® en 2009, soit 2,9 % de plus qu'en 2008.

Marché locatif

Les locataires ont plus de choix

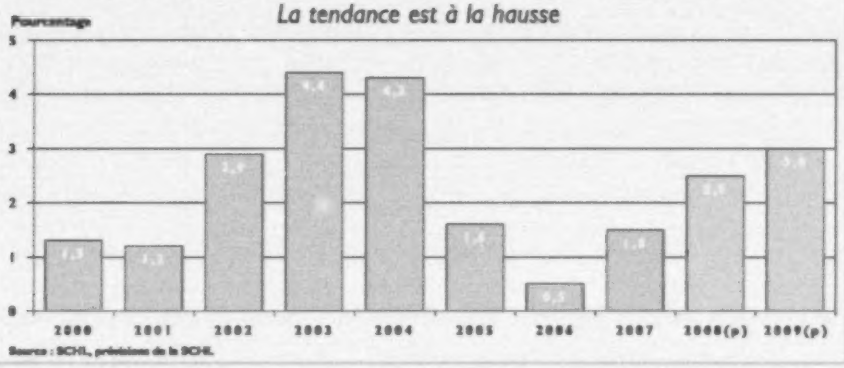
Les projections relatives au solde migratoire de la RMR de Calgary ont été révisées à la baisse depuis la publication des dernières prévisions. Bien que les données relatives aux flux migratoires ayant touché Calgary en 2007 ne sont pas encore disponibles, on peut s'attendre à y constater que Calgary a contribué au bilan négatif de la migration interprovinciale pour l'Alberta durant la seconde moitié de l'an dernier. Le repli du solde migratoire se fera sentir sur la demande locative tout au long de 2008 et de 2009.

En 2006, Calgary a accueilli un nombre record de migrants, ce qui avait plus que toute autre chose contribué à réduire son taux d'inoccupation à 0,5 %, du jamais vu. Depuis, compte tenu de l'affaiblissement de la migration nette, la proportion de logements

Figure 6

RMR de Calgary – Taux d'inoccupation des appartements

La tendance est à la hausse



Source : SCHL, prévisions de la SCHL

inoccupés a augmenté. En octobre 2007, le taux d'inoccupation était remonté à 1,5 %, et on peut s'attendre à ce qu'il s'établisse à 2,5 % d'ici octobre 2008. Les locataires devraient disposer d'un choix accru l'an prochain, car selon les prévisions, le taux d'inoccupation devrait atteindre 3 % en octobre 2009.

Aucun logement locatif d'initiative privée n'a été mis en chantier dans la RMR de Calgary en 2008, et le stock d'appartements spécifiquement construits à des fins de location ne s'accroîtra sans doute guère durant la période prévisionnelle. Cela ne signifie toutefois pas que l'offre locative demeurera inchangée. Un nombre record d'unités en copropriété sont en chantier dans la RMR de Calgary. Or, on estime que plus de 20 % de ces logements en copropriété ont été achetés par des investisseurs et que ceux-ci chercheront à les louer dès que leur construction sera achevée.

Les locataires trouvent aussi à se loger sur le marché locatif secondaire des maisons individuelles, jumelés, maisons en rangée et logements accessoires. Construites au départ comme logements pour propriétaire-occupant, bon nombre de ces habitations finissent par se retrouver sur le marché de la location. Dans son enquête d'octobre 2007, la SCHL a estimé que le marché locatif secondaire incluait 49 052 logements, ce qui signifie qu'il est plus important que l'univers des appartements construits spécialement pour la location.

La rapide ascension des prix des copropriétés en 2006 et 2007 engendrait une forte incitation financière à convertir des appartements locatifs en vue de les vendre comme logements en copropriété pour propriétaire-occupant. Vu l'abondance actuelle des copropriétés offertes sur le marché, l'affaiblissement de la demande et l'incertitude relative à l'évolution des prix, le nombre de ces conversions a sans doute culminé l'an dernier.

Dans l'ensemble, le marché locatif sera plus équilibré en 2008 qu'il ne l'était en 2007. Cette année, les locataires ne seront vraisemblablement pas confrontés à de fortes augmentations de loyer, car les propriétaires voudront s'assurer de conserver des locataires de qualité, compte tenu de la hausse du taux d'inoccupation. En octobre 2007, la SCHL avait constaté dans son Enquête sur les logements locatifs que le loyer mensuel moyen d'un logement de deux chambres était de 1 089 $ dans la RMR de Calgary, un niveau supérieur de 129 $ à celui relevé un an plus tôt. Elle prévoit aujourd'hui que le même type de logement se louera en moyenne 1 140 $ par mois d'ici octobre 2008. Compte tenu de la montée du taux d'inoccupation, la progression des loyers sera quasiment nulle en 2009 : on s'attend à ce que le loyer mensuel moyen d'un logement de deux chambres se situe à 1 150 $ cette année-là.

Survol de l'économie

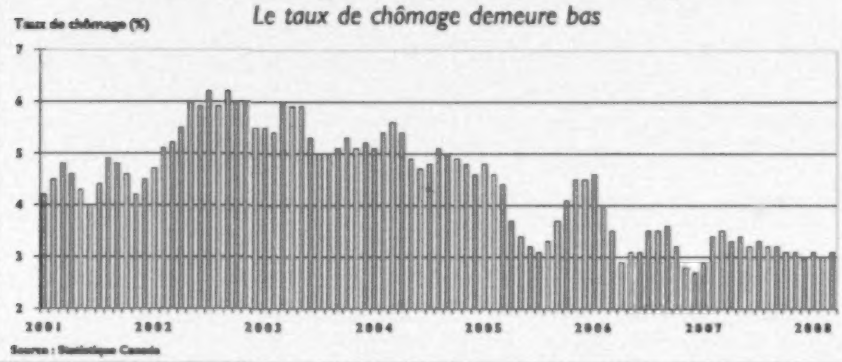
Le taux de chômage reste bas

Le marché de l'emploi dans la RMR de Calgary est demeuré tendu au premier trimestre de 2008, et le taux de chômage a oscillé autour de 3 %. En mars, 680 400 personnes étaient employées dans la RMR de Calgary, soit 2,7 % de plus qu'un an plus tôt. La croissance de l'emploi a toutefois été minime au premier trimestre de 2008 : après avoir enregistré des gains spectaculaires de 8,1 % en 2006, l'emploi n'a crû que de 3,9 % en 2007. L'affaiblissement du solde migratoire a affecté la progression de l'emploi en 2007, et son influence

Figure 7

RMR de Calgary – Marché de l'emploi

Le taux de chômage demeure bas



continuera de se faire sentir durant toute la période à l'étude. En 2008, la croissance de l'emploi ne dépassera pas 2,1 %, vu le nombre réduit de nouveaux arrivants dans la région susceptibles de combler des postes. Le repli du solde migratoire se poursuivra en 2009 et limitera la croissance de l'emploi à 2 %. En mars 2008, le taux d'activité désaisonnalisé se situait à 75,7 % dans la RMR de Calgary. À moins d'une hausse de ce taux de participation au marché du travail, déjà relativement élevé, les gains au chapitre de l'emploi resteront largement tributaires de l'accroissement du solde migratoire.

La rémunération hebdomadaire moyenne est passée de 884 $ au premier trimestre de 2007 à 947 $ au cours des trois premiers mois de 2008, ce qui représente une hausse de 7,1 %. L'augmentation des salaires attise les dépenses des consommateurs et la demande de logements. La création d'emplois et la croissance du revenu sont deux signes encourageants pour l'économie. Vu qu'à l'heure actuelle, les salaires progressent plus vite que les prix des logements, le marché de l'habitation deviendra sans doute plus abordable en cours d'année et attirera des ménages qui auparavant n'avaient pas les moyens d'envisager l'achat d'un logement.

L'expansion de la construction non résidentielle se modère

Les investissements dans le secteur de la construction non résidentielle de la RMR de Calgary se sont accélérés en 2007. Le taux d'expansion annuel de ce secteur a culminé à plus de 94 % au deuxième trimestre de 2007, lorsque l'immeuble étendard d'EnCana, baptisé " The Bow ", a été inclus dans les calculs. Malgré la décélération intervenue depuis, les investissements effectués au premier trimestre de 2008 restaient supérieurs de 29 % à ceux enregistrés durant les trois premiers mois de 2007. L'activité devrait se poursuivre à un bon rythme en 2008, sans toutefois égaler les taux de croissance antérieurs. Les investissements dans la construction non résidentielle ont atteint 1,3 milliard de dollars au premier trimestre, selon les données trimestrielles désaisonnalisées et annualisées. Les investissements de cette nature vont continuer d'alimenter l'expansion économique au-delà de 2009.

La migration nette serait descendue

Selon les estimations de Statistique Canada, les flux migratoires interprovinciaux se seraient soldés pour l'Alberta, durant la seconde moitié de 2007, par la perte nette de 4 196 personnes parties s'installer ailleurs au Canada. La dernière fois que l'Alberta a connu un déficit migratoire deux trimestres de suite remonte à 1994. Heureusement, l'Alberta bénéficie toujours d'une immigration internationale qui a compensé les récentes pertes nettes accusées au chapitre de la migration interprovinciale. Quoi qu'il en soit, le solde migratoire de l'Alberta s'est établi à 43 242 personnes en 2007, un chiffre en recul de 47 % par rapport aux 81 480 migrants nets que la province avait gagnés en 2006.

Le solde migratoire est un indicateur clé du rythme de formation des ménages et de la demande de logements. Sa faiblesse de juillet à décembre 2007 explique en partie le repli de la demande de logements observé dans la RMR de Calgary.

On estime que la migration nette a ajouté 17 000 habitants à la RMR de Calgary en 2007, environ moitié moins qu'en 2006. La croissance économique en Saskatchewan et en Colombie-Britannique attire des résidents des grands centres urbains de l'Alberta, ce qui maintiendra le solde migratoire proche de son niveau actuel. Le solde migratoire de la RMR de Calgary devrait atteindre 16 500 personnes en 2008, puis se limiter à 15 500 personnes en 2009.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007. Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année pour s'établir entre 25 et 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

Vous cherchez de l'information plus détaillée? Abonnez-vous aux publications *Perspectives du marché de l'habitation Canada* et *Perspectives du marché de l'habitation des principaux centres*.

Resumé des prévisions RMR de Calgary Printemps 2008	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	31 569	33 027	32 176	26 000	-19,2	26 750	2,9
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	39 821	44 725	54 202	62 000	14,4	56 000	-9,7
Prix moyens S.I.A.® ($)	250 832	346 675	414 066	429 000	3,6	450 000	4,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	8 719	10 482	7 777	5 500	-29,3	5 600	1,8
Logements collectifs	4 948	6 564	5 728	7 000	22,2	3 000	-57,1
Tous types de logement confondus	13 667	17 046	13 505	12 500	-7,4	8 600	-31,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	315 796	353 662	474 511	550 000	15,9	564 000	2,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	7,0	43,6	16,2	2,5	-	3,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,6	0,5	1,5	2,5	-	3,0	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	808	960	1 089	1 140	-	1 150	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-	6,83	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-	6,97	-
Nombre annuel d'emplois	605 900	655 100	680 600	695 000	2,1	708 900	2,0
Croissance de l'emploi (%)	1,2	8,1	3,9	2,1	-	2,0	-
Taux de chômage (%)	3,9	3,2	3,2	3,3	-	3,4	-
Migration nette [1]	22 639	29 164	17 000	16 500	-2,9	15 500	-6,1

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64341_2008_B01